

绥化市自然资源局

绥自然资发〔2022〕26号

关于印发《关于同一权利人分割或合并 不动产登记的操作规范（试行）》的通知

局机关各科室、北林分局、开发区分局、直属事业单位：

为规范同一权利人分割或合并的不动产登记，有效盘活资产，经2022年4月22日第九次局党组（扩大）会议讨论通过，现将《关于同一权利人分割或合并不动产登记的操作规范（试行）》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

绥化市自然资源局
2022年4月24日



关于同一权利人分割或合并不动产 变更登记的操作规范

(试行)

一、法律依据和适用范围

(一)为落实和规范同一权利人分割或合并的不动产变更登记,根据《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范(试行)》以及《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》、黑龙江省自然资源厅等七部门《促进开发区盘活闲置土地和闲置资产的若干措施》等相关法律法规,制定本操作规范。

(二)同一权利人对已登记的国有建设用地使用权、国有建设用地使用权及房屋所有权,因分割或合并的不动产变更登记适用本操作规范。

(三)因权属发生转移导致的不动产实体分割或合并登记可参照本操作规范合并办理。

二、工作原则

(一)分割或合并后的土地或房屋应符合不动产单元设定的要求,应具有固定界线并可以独立使用,且不影响相邻土地、房屋的独立通行权、相邻权。

(二)分割或合并后的土地或房屋,应在变更登记后的不动产证书中标注,应按照土地或房屋的实际使用用途取得

房屋安全、消防和环评等相关部门同意后使用房屋。

三、业务分类和工作程序

（一）国有建设用地分割或合并的，需提交自然资源主管部门同意分割或合并的相关文件以及变更后的不动产权籍调查表、宗地图以及宗地界址点坐标等不动产权籍调查成果办理。

（二）国有建设用地使用权及房屋所有权分割或合并的，须提供分割或合并后的设计图纸、测绘报告和权籍调查成果，由自然资源部门对不动产权属、规划、土地利用等情况出具的会签意见办理。

（三）已按幢、层进行总体登记的房屋分割或合并的，原房屋有设计图纸且与现状一致的，提交房屋测绘报告后，可直接进行变更登记；年代久远无法提交原设计图纸和原测绘报告的，须由原设计单位或有资质的设计单位出具设计图纸，经在住建部门备案的审图单位出具审图意见后，提交分割合并后的图审意见、房屋测绘报告等不动产权籍调查成果，由自然资源部门对不动产权属、规划、土地利用等情况出具会签意见后办理。

（四）城市或乡镇自建房屋，已办理以“幢”为最小登记单元的不动产，除有明确可按间、套、层分割登记批准材料外，不得进行分层、分套、分间。

（五）国有建设用地使用权或房屋所有权分别进行登记的，按原房产证、土地证已分割现状办理不动产登记；土地

使用权未分割登记的，房屋或构筑物按“共有宗地”进行登记。

四、实施

此操作规范由不动产登记中心负责具体施行，试行期 2 年。试行期间，国家或省出台关于同一权利人分割或合并不动产变更登记相关规定的，遵照上级规定执行。